

Case Study 335 | Ankauf, Planung und Bau, Vermietung, Verwaltung, Verkauf

Wohnhaus in Berlin-Mitte

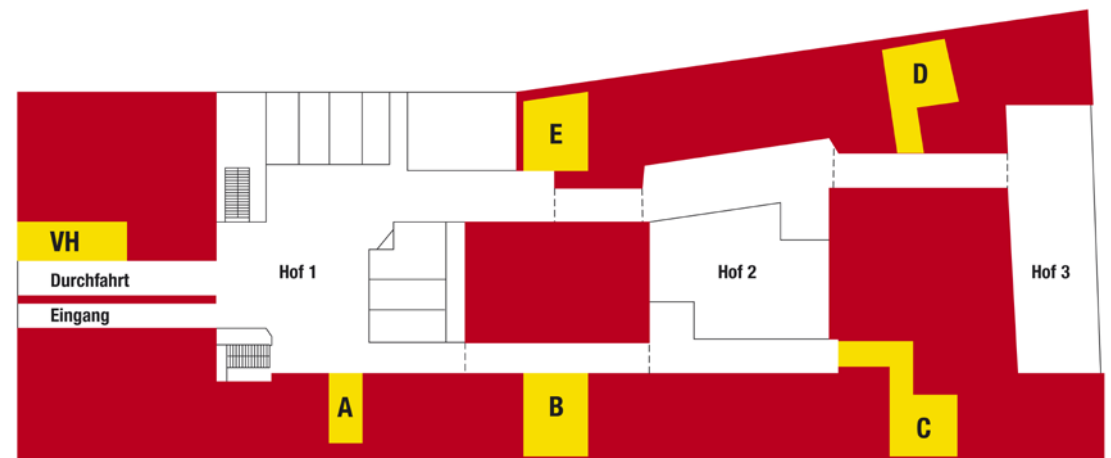


Objektbeschreibung und -lage

Das Wohnhaus liegt in der Torstraße in Berlin-Mitte, in unmittelbarer Nähe zur berühmten Friedrichstraße. Zu Fuß sind es nur zehn Minuten bis zum neuen Berliner Hauptbahnhof und zur Museumsinsel, die die Unesco 1999 zum Weltkulturerbe erklärt hat. Der prächtige Boulevard Unter den Linden und der Hackesche Markt – eines der wichtigsten kulturellen Zentren der Stadt – liegen ebenfalls in der Nachbarschaft. S- und U-Bahn sowie mehrere Tram- und Buslinien sind jeweils nur circa 200 Meter entfernt.

Der gesamte Komplex der Torhöfe wurde aufwendig saniert. Die Ausstattung der 84 zeitgemäßen Wohnungen ist äußerst komfortabel: Geflieste Wannen- oder Duschbäder, mit Stuck verzierte Decken, Laminat oder Parkettfußboden und alte aufgearbeitete Holztüren sind nur einige Beispiele dafür. Auch das gepflegte Treppenhaus und der begrünte Hof tragen zu der angenehmen Atmosphäre des Objekts bei.

Baujahr:	1900
Objektart:	Wohnhaus
Grundstücksgröße:	2.235 qm
Mietflächen:	5.189 qm Wohnfläche 318 qm Gewerbefläche
Baukosten/Investitionen:	ca. 1,5 Mio. Euro
Bauzeit:	April-August 2005



Baumaßnahmen

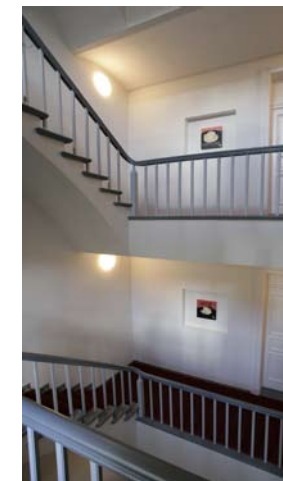
Wegen des großen Sanierungsbedarfs waren umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich, die unmittelbar nach dem Kauf begannen und sehr schnell erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Sämtliche Arbeiten haben Mitarbeiter der IdealWert AG geplant, gesteuert, geprüft und abgerechnet. Im Außenbereich rekonstruierten wir unter anderem die Fassade und die Toreinfahrt, setzten das Dach aufwendig instand und gestalteten den Innenhof völlig neu. Im Haus sanierten wir die – teilweise sehr repräsentativen – Treppenhäuser, modernisierten die elektrische Anlage und die Telekommunikationsleitungen und installierten eine Gegensprechanlage.

Die Wohnungen waren vor den Baumaßnahmen überwiegend in einem desolaten Zustand. Um sie wieder vermieten zu können, passten wir die Grundrisse an die Bedürfnisse heutiger Mieter an, sanierten die Fenster und Türen, modernisierten die Bäder, statteten sie mit zeitgemäßen Küchen aus und setzten das Parkett instand oder verlegten neues. So entstanden 84 attraktive und komfortable Wohnungen.

Objektzustand vor den Baumaßnahmen



Objektzustand nach den Baumaßnahmen



Vermietung, Verwaltung

Als wir das Objekt kauften, standen fast alle Wohnungen leer und die wenigen vermieteten Einheiten brachten nur stark unterdurchschnittliche Erträge. Nach Abschluss der Baumaßnahmen waren über 70 Wohnungen zu vermieten. Neben Anzeigen in Tageszeitungen und Einträgen in Immobilienportalen erreichten wir die modern-urbane Zielgruppe mittels Online-Bannern, Flyern, auffälliger Außenwerbung, Direktmarketing und Aktionen mit Eventcharakter. Wesentlich zum Vermietungserfolg trug auch der „Infopoint“ im Hause bei, in dem die Interessenten an sieben Tagen der Woche eine kompetente Beratung und umfangreiches Informationsmaterial erhielten. So konnten wir in nur zweieinhalb Monaten 85% der Wohnungen zu klar überdurchschnittlichen Konditionen vermieten.

Verkauf

Nach der äußerst erfolgreichen Vermietung wurde diese technisch und wirtschaftlich revitalisierte Immobilie an einen US-amerikanischen Investor veräußert.

Kontakt

IdealWert AG

Telefon: +49 (30) 310 11-0, E-Mail: info@idealwert.de

